

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- SALA KONFERENCYJNA AUTOMOBILKLUBU POLSKIEGO ul. Powstańców Śląskich 127
- Obrady rozpoczęto w dniu 19.09.2020 r. o godzinie 15:15, a zakończono w dniu 19.09.2020 r. o godzinie 17:50

II. Obecność:

W zebraniu mogli uczestniczyć członkowie Spółdzielni zaliczeni do IV części Walnego Zgromadzenia, czyli zamieszkali w budynkach przy ulicy: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”.

1. Obecnych było 56 członków, w tym z budynku:

Szeligowska 6 - 8

Szeligowska 6A - 3

Szeligowska 8 - 8

Szeligowska 10 - 11

„Lazurowa Przystań” - 26

- Zostało udzielonych 39 pełnomocnictw

2. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, Lazurowa”:

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).

3. Mecenas Piotr Pałka

4. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

5. Firma Polpatrol Security Group - zabezpieczenie zebrania.

Głosowania jawne odbywały się za pomocą mandatów, zaś głosowania tajne poprzez wypełnienie karty do głosowania i wrzucenie do urny.

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.



**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.
10. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017.
11. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
12. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2019 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 08 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. (w tym planu remontów na 2021 r.).
16. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.
17. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie.
18. Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni,



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.

19. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
20. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”.
21. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.
22. Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2020-2023.
23. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
24. Zamknięcie obrad.

W dniu 19 września 2020 r. IV część Walnego Zgromadzenia zrealizowała wszystkie punkty porządku obrad.

- Prezes przywitał członków, pełnomocników członków, przedstawicieli Rady Nadzorczej. Stwierdził, iż w tym roku przyszło organizować zebranie w czasie epidemii Covid – 19, co spowodowało, że zebranie WZ zostało przesunięte z maja na wrzesień. W związku epidemią zostały zmienione przepisy i zgodnie z nimi można było zorganizowanie przesunąć WZ do dnia 30 września. Spółdzielnia ze swojej strony zapewniła warunki, aby członkowie byli bezpieczni, czyli wyposażyła członków w maseczki, płyny dezynfekcyjne, długopis, dokonała ozonowania sali przed zebraniem oraz rozstawiła krzesła na sali, aby zachować bezpieczny dystans.
- Prezes podkreślił, że w tym roku Spółdzielnia obchodzi 30 - lecie powstania. 30 lat temu Spółdzielnia wydzieliła się z Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ponadto w tym roku obchodzi się 100 lecie powstania ruchu spółdzielczego, gdyż 100 lat temu przez Sejm Rzeczypospolitej została uchwalona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy przez to rozumieć, że spółdzielnie mieszkaniowe to nie jest jakiś komunistyczny twór, tylko są to organizacje z długą tradycją. Poinformował, że na I części WZ gościem był Prezes Związku Rewizyjnego i Spółdzielnia z okazji 30 - lecia otrzymała statuetkę.

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeliłowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przysłań”

**IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku
obrad.**

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż IV część Walnego Zgromadzenia obejmuje budynki: Szeliłowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przysłań”.

Ad pkt 2) Odczytanie Pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni

- Szewczyk Grażyna, Zastępca Głównego Księgowego odczytała listę członków Spółdzielni, którzy udzielili pełnomocnictw do uczestniczenia w IV części Walnego Zgromadzenia.

Ad pkt 3) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
 - Paweł Urbański - wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Iwona Wojnarowska- wyraziła zgodę na kandydowanie.
 - Magdalena Suszyńska- wyraziła zgodę na kandydowanie.

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zarządził głosowanie.

- Prezes poddał pod głosowanie wnioski en bloc o następującym brzmieniu: wybór Prezydium zebrania w składzie: Paweł Urbański, Iwona Wojnarowska, Magdalena Suszyńska. Wniosek poddany pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 71 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ, które ukonstytuowało się w następujący sposób:

Protokół z **IV części** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

-
- **Przewodniczący WZ:** Paweł Urbański
 - **Vice – Przewodnicząca WZ:** Iwona Wojnarowska
 - **Sekretarz WZ –** Magdalena Suszyńska

Ad pkt 4) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ad. pkt 5) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).

- Przewodniczący WZ zawniósował, aby połączyć Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i wnioskową. Poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej:

- ✓ Magdalena Górską - wyraziła zgodę na kandydowanie
- ✓ Magda Raczyńska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- ✓ Cecylia Wojdalińska - wyraziła zgodę na kandydowanie
- ✓ Dariusz Garbacki- wyraził zgodę na kandydowanie

W związku z tym, że nie zgłoszono więcej kandydatur do komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: połączenie komisji oraz wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Magdalena Górską, Magda Raczyńska, Cecylia Wojdalińska, Dariusz Garbacki. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

- 🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 78 członków Spółdzielni
- 🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy to nie było głosowanie o połączenie komisji?
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż było to głosowanie w sprawie połączonej komisji w składzie osób, które zostały wymienione.
- Osoba uczestnicząca w zebraniu zadała pytanie: czy nie powinno być w komisji mandatowo – skrutacyjnej 6 osób, a w komisji wnioskowej 3 osoby, czyli razem powinno być 9 osób?
- Piotr Pałka stwierdził, że z uwagi na pandemię przyjęto, że wybrany skład liczbowy komisji w ocenie kancelarii prawnej jest zgodny ze Statutem. Zaznaczył, że jest to wystarczająca liczba osób w komisji do prawidłowego liczenia głosów.
- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną i Wnioskową w następującym składzie:

Magdalena Górską, Magda Raczyńską, Cecylia Wojdalińską, Dariusz Garbacki.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna i Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:

- ✓ Przewodnicząca Komisji - Magdalena Górską
- ✓ V-ce Przewodnicząca Komisji – Magda Raczyńska
- ✓ Sekretarz Komisji – Dariusz Garbacki
- ✓ Członek Komisji- Cecylia Wojdalińska

Ad pkt 6) Przyjęcie porządku obrad

- Prezes Zarządu poinformował, że 14 dni przed posiedzeniem można było składać wnioski do punktów porządku obrad i złożono dwa wnioski przez mieszkańców budynku Sternicza 131:
 1. Wniosek podpisany przez 11 członków Spółdzielni w sprawie wycofania z porządku obrad punktów: 17,18,19,20,21 i rozpatrywanie ich na posiedzeniu WZ po minięciu stanu pandemii.



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

2. Wniosek podpisany przez 7 członków Spółdzielni w sprawie przedłużenia kadencji Rady Nadzorczej, jak również Rad Budynków do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia po minięciu pandemii.

Mówca stwierdził, że wnioski po analizie prawnej zostały odrzucone.

- Mecenas Piotr Pałka poinformował, że w dniu 26 sierpnia 2020 r. wpłynęły do porządku obrad dwa wnioski przez mieszkańców z budynku Sternicza 131. Mecenas stwierdził, iż przedmiotowe wnioski zostały poddane szczegółowej analizie. Zaznaczył, że jeżeli chodzi o pierwszy wniosek, to nie jest możliwe przełożenie wyborów do RN na termin późniejszy, z tego względu, że art. 90 tarczy antykryzysowej z 31 marca 2020 roku jasno stanowi, że kadencja RN ulega przedłużeniu do dnia pierwszego zwołania WZ w okresie epidemii i jest to właśnie w dniu dzisiejszym. Pod wnioskiem podpisało się 7 osób i nie spełnia to wymaganej ustawowo liczby podpisów. Jeżeli chodzi o drugi wniosek, to pod wnioskiem złożono 11 podpisów a według art. 1 ust 7 ustawy o spółdzielniach w zw. 42 par. 2 prawa spółdzielczego do zamieszczenia żądania określonych spraw w porządku obrad wymagane są podpisy 1/10 członków. Należy wskazać, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dopuszczają realizowania przez Zarząd żądania pominięcia określonych spraw, które zostały ustalone w porządku obrad WZ. Zgodnie z przepisem art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie mogą zgłosić żądanie zamieszczenia, a nie pominięcia określonych spraw w porządku obrad. Podsumowując obydwie wnioski nie spełniają wymogów formalnych.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad w wersji, który został wyłożony w materiałach. Wniosek poddany pod głosowanie przyjęto, gdzie:

🗳️ za przyjęciem wniosku głosowało 70 członków Spółdzielni

🗳️ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 członków Spółdzielni

Przewodniczący WZ poinformował, że wszystkie projekty uchwał będą wyświetlane na ekranie.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu

Spółdzielni z działalności za 2019 r.

- Prezes Spółdzielni stwierdził, że sprawozdanie Zarządu za 2019 rok zostało sporządzone w terminie określonym statutem i zostało przedłożone w siedzibie Spółdzielni do wglądu członków w Spółdzielni oraz zamieszczone na stronie internetowej oraz dostarczone dla Rad Budynków. Sprawozdanie obejmuje całokształt działalności Spółdzielni w roku obrachunkowym za 2019 rok i składa się z części finansowej, remontowej, inwestycyjnej. Obejmuje również zagadnienia związane z windykacją oraz inne działy związane z działalnością Spółdzielni. Działalność Spółdzielni była kontrolowana przez Związek Spółdzielni w formie lustracji, zaś sprawozdanie finansowe i bilans były badane przez niezależnego biegłego rewidenta. Obydwa podmioty oceniły pozytywnie działalność Spółdzielni. Nie zaistniały żadne zdarzenia, które by zagrażały bezpieczeństwu organizacyjnemu, finansowemu Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest bardzo dobra. Zostały zrealizowane w całości założenia remontowe, z niewielkim 7 tysięcznym przekroczeniem na funduszu remontowym – ale nie ma to znaczenia dla gospodarki Spółdzielni. Zostały zrealizowane założenia inwestycyjne. Spółdzielnia zamknęła się w założeniach, które zostały określone w planie gospodarczo - finansowym na 2019 rok.
- Ze strony zabranych członków nie było żadnych pytań do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 1/2020/Część IV
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z
działalności Spółdzielni za 2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

-Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 2 080 tys. zł i obejmują wszystkie tytuły zobowiązań. Począwszy od rozrachunków z dostawcami jak i nadpłaty wynikające z rozliczeń mediów właścicieli lokali.

- Fundusz remontowy 15 nieruchomości mieszkalnych zamknął się niedoborem w wysokości 7 tys. zł i został przeniesiony do rozliczenia w następnym roku.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów stanowią kwotę do rozliczenia w następnych okresach sprawozdawczych.

- Spółdzielnia za 2019 rok na całokształcie swojej działalności statutowej, polegającej na zarządzaniu i eksploatacji nieruchomościami mieszkalnymi, osiągnęła przychody w wysokości 11 057 tys. zł i poniosła koszty w wysokości 11 289 tys. zł, z czego uzyskała planowany wynik nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie łącznej 598 tys. zł, który zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy koszty roku następnego. Natomiast wynik na pozostałej działalności spółdzielni z lokali użytkowych i zakończonej inwestycji Lazurowe Ogrody to zysk brutto 7 431 431,11 zł i w tym podatek dochodowy 425 222,00 zł, co daje wynik netto w wysokości 7 006 209,11 zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia jest obowiązana prowadzić ewidencję przychodów i kosztów oraz rozliczenie dla każdej nieruchomości mieszkalnej. Wynik na GZM jest w kwocie niedoboru 598 tys. zł, dochód z pożytków dla poszczególnych nieruchomości wynosi 78 tys. zł i po uwzględnieniu tego dochodu wynik na GZM wynosi 519 tys. zł. Reasumując, sytuacja finansowa spółdzielni była i jest bardzo dobra.

- Sprawozdanie finansowe za 2019 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, pod względem rzetelności i prawidłowości danych zawartych w sprawozdaniu i księgach rachunkowych. Badanie zakończyło się wydaniem pozytywnej opinii bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Ponadto Sprawozdanie Finansowe zostało przedstawione Radzie Nadzorczej wraz z opinią biegłego rewidenta i zostało ono rekomendowane przez Radę Nadzorczą do przyjęcia przez członków spółdzielni na dzisiejszym Walnym Zebraniu.

- Ze strony uczestników zebrania nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeliłowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przysłań”

UCHWAŁA NR 2/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09. 2020 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego
Spółdzielni za 2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r obejmujące:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans za rok obrotowy 2019 zamykający się po stronie pasywów i aktywów kwotą **78 409 045,57 zł** (siedemdziesiąt osiem milionów czterysta dziewięć tysięcy czterdzieści pięć złotych 57/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 rok wykazujący zysk netto w kwocie **7 604 468,21 zł** (siedem milionów sześćset cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych 21/100),
4. Wykazany w rachunku zysków i strat wynik GZM na nieruchomościach Spółdzielni zamykający się na dzień 31-12-2019 r.:
 - w kwocie **598 259, 10 zł** nadwyżka kosztów nad przychodami,
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 64 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

***Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni
za 2019 r.***

- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż na podstawie par. 41 pkt 8 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale nadwyżki finansowej, która za 2019 rok wynosi 7 604 468,21 zł. Zarząd proponuje nadwyżkę podzielić w następujący sposób: kwotę 7 269 706, 85 zł (uzyskaną z pozostałej działalności, a przede wszystkim rozliczenia inwestycji „Lazurowe Ogrody”) przeznaczyć na dofinansowanie funduszu

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

remontowego, zaś kwotę 334 761,36 zł przeznaczyć na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r.

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do sprawozdania finansowego
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 3/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 18.09.2020 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni
za 2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 8) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok w wysokości **7 604 468,21 zł** w następujący sposób:

- 1) kwotę **334 761,36 zł** przeznacza się na sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczących GZM poszczególnych nieruchomości za 2019 r.,
- 2) kwotę **7 269 706, 85 zł** przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 69 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

Ad pkt 10) Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

Ad pkt 11) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej



**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

**za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia
do realizacji wniosków polustracyjnych.**

- Benesz Edyta stwierdziła, że Spółdzielnia zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze z uwagi na prowadzoną działalność inwestycyjną jest zobowiązana poddać się corocznemu badaniu lustracyjnemu całkowitej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej. Wnioski z lustracji Zarząd jest zobowiązany przedstawić Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi przeprowadzającemu lustrację. Lustracja za okres 01.01.2017 -31.12.2017 zakończyła się sformułowaniem dwóch wniosków.

1. Zwiększenie działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali
2. Dostosowanie przepisów wewnętrznych do zmieniających się przepisów powszechnie obowiązujących, czyli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Oczywiście Zarząd na bieżąco systematycznie monitoruje zaległości w opłatach, zgodnie z regulaminem windykacji wysyła wezwania do zapłat i w razie konieczności kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Natomiast uregulowania wewnętrzne zostały dostosowane poprzez zmianę Statutu na WZ w 2018 roku.

- Benesz Edyta stwierdziła, iż jeżeli chodzi o lustrację za okres 01.01.2018 – 31.12.2018. to liście polustracyjnym wskazano, że:
 - działalność Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo,
 - należy wyeliminować z uregulowań wewnętrznych zapisy dot. utraty członkostwa- w 2020 roku zapadł wyrok Trybunału Konstytucyjnego mówiący o tym, że ustawa zmieniająca ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodna z Konstytucją, gdyż pozbawił członkostwa ogromną rzeszę osób. Ustawodawca otrzymał 12 miesięcy na dostosowanie przepisów do Konstytucji. Oznacza to, że prawdopodobnie za rok członkowie Spółdzielni spotkają się na WZ, żeby zmienić Statut i dostosować go do przepisów powszechnie obowiązujących.
 - należy w dalszym ciągu prowadzić działania windykacyjne
- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.



**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 4/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**

Na podstawie § 41 pkt 12) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się przyjęcie do realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 77 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

***Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi
Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019r.***

- Przewodniczący WZ poinformował, że głosowania w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu będą tajne.
- Nikt z obecnych nie chciał zabrać głosu w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu.

Komisja Mandatowo - Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 5/2020/Część IV
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu
Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca Richter za 2019 rok.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 78 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 3 osób

***Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi
Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2019 r.***

- Nikt z obecnych nie chciał zabrać głosu w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu.

Komisja Mandatowo- Skrutacyjna i Wnioskowa rozdała karty do głosowania.

Po oddaniu głosu uczestnicy zebrania wrzucili karty do urny. Komisja policzyła głosy.

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:



Protokół z **IV części** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

UCHWAŁA NR 6/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Pani
Dorocie Dolota za 2019 r.**

Na podstawie § 41 pkt 5) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2019 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 73 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 8 osób

***Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady
Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r.
do dnia 31maja 2020 r.***

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Jasinowicz Ryszard stwierdził, że sprawozdanie Rady Nadzorczej znajduje się na stronie internetowej oraz było wyłożone w siedzibie Spółdzielni. Rada Nadzorcza przez ostatnie trzy lata pracowała w składzie: Marcin Stelmaszyński, Urszula Józefa Szulc, Konrad Rojek, Marek Owsianko, Jan Piotr Runowski, Angela Kurkowska -Bielecka, Magdalena Koszada – Trzeszczkowska, Michał Kapusta, Ryszard Bogusław Jasinowicz, Marek Snopiński, Krzysztof Płochocki, Aleksander Lech Miklaszewski, Ryszard Janikowski, Tomasz Binek, Paweł Piotr Frysztak, Tomasz Wojnarowski, Tomasz Czajkowski. W ostatnim roku Rada Nadzorcza spotykała się 11 razy i podjęła 44 uchwały, gdzie część uchwał będzie w dniu dzisiejszym głosowane. Pomimo tego, że jest to praca społeczna (jest jakieś nieduże wynagrodzenie, bo takie są przepisy prawne), było bardzo duże zaangażowanie ze strony członków RN. Jeżeli chodzi o obecność członków na posiedzeniach to wynosiła prawie 87%. Podziękował członkom odchodzącej kadencji RN za współpracę i zaznaczył, że dla niego było przyjemnością kierowanie takim gremium. Mówca stwierdził, iż ma nadzieję,



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

że członkowie, które zostają na następną kadencję w RN oraz nowi członkowie RN będą pracowali z takim samym zaangażowaniem.

- Ze strony obecnych osób nie było żadnych pytań do omawianego punktu porządku obrad.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 08.05.2019 r. do dnia 31.05.2020 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 7/2020/Część IV

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 19.09.2020 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r.

Na podstawie § 41 pkt 4) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 31 maja 2020 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 75 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r. (w tym planu remontów na 2021 r.).

- Prezes poinformował, że statut Spółdzielni nakłada obowiązek sporządzenia z wyprzedzeniem założeń do planu gospodarczo – finansowego na rok następny. Pewne zdarzenia da się przewidzieć, niektórych zaś nie. Zakłada się, że założenia finansowe i remontowe będzie realizować się przy zachowaniu aktualnych stawek na fundusz remontowy oraz eksploatację, oczywiście wyłączając podwyżki, które są niezależne od Spółdzielni.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że Spółdzielnia prowadzi działalność statutową polegającą przede wszystkim na działalności eksploatacyjnej i remontowej budynków.

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Obecnie w zasobach Spółdzielni jest 15 nieruchomości jednobudynkowych i jedna nieruchomość będąca wspólnotą mieszkaniową, nad którą Zarząd Spółdzielni sprawuje Zarząd Powierzony i czterobudynkowa nieruchomość z nowych inwestycji. Pozostała działalność spółdzielni skupia się przede wszystkim na pozyskiwaniu określonych korzyści dla członków spółdzielni, które mają wpływ na opłaty wpłacane przez członków. Działalność ta to przede wszystkim dochody z tytułu wynajmu własnych lokali użytkowych, pożytki własne i nieruchomości, przychody finansowe jak również przychody z działalności inwestycyjnej. Na 2021 rok planowane są przychody

w łącznej wysokości 24 550 tys. zł i są porównywalne do roku 2020 i obejmują:

1. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości 12 742 tys. zł
2. Opłaty najmu lokali użytkowych parkingów i pożytków tytułu 1 408 tys. zł
3. Opłaty z działalności inwestycyjnej z wpłat nabywców lokali Lazurowa Przystań 10 100 tys. zł.
4. Opłaty z działalności finansowej, operacyjnej i społecznej 300 tys. zł

Natomiast koszty przypisane przychodom w 2021 r, wyniosą 24 627 tys. zł. Koszty obejmują:

1. Koszty eksploatacyjne i zarządzania nieruchomości mieszkalnych 13 248 tys. zł.
2. Koszty lokali użytkowych, parkingów i pożytków nieruchomości 1016 tys. zł.
3. Koszty działalności inwestycyjnej w łącznej wysokości 10 110 tys. zł.
4. Koszty działalności finansowej 253 tys. zł

Mówczyni zwróciła uwagę na to, że koszty eksploatacji bieżącej na rok 2021 planowane są w wysokości 3 555 tys. zł i finansowane będą z opłat lokali mieszkalnych (2 539 tys. zł) a także obciążą koszty działalności inwestycyjnej (530 tys. zł) i koszty działalności gospodarczej (462 tys. zł). Od momentu rozpoczęcia inwestycji, czyli od 2013 roku dodatkowo działalność inwestycyjna w części finansuje koszty eksploatacji. Na 2021 rok planowane są wpływy na fundusz remontowy w łącznej wysokości 1 543 tys. zł.- jest to roczna kwota opłat lokali mieszkalnych po 1,30 zł /m². Kwota zostanie przeznaczona m.in. na remonty dźwigów, remonty ciągów pieszo - jezdnych, remonty budynków mieszkalnych określonych rzeczowym planem remontów, który zatwierdzi Rada Nadzorcza.

- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 8/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-
finansowego na 2021 r., w tym planu remontów.**

Na podstawie § 41 pkt 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwala, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się założenia do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2021 rok, w tym projekt planu remontów w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 70 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Ad pkt 16) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.

- Prezes podkreślił, że oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań oznacza upoważnienie Zarządu do wydatkowania określonych kwot na realizację zadań wynikających z eksploatacji, remontów, czy inwestycji. Chodzi o pokrycie zobowiązań finansowych wobec dostawców.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że podstawą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jest zatwierdzony plan gospodarczo – finansowy na 2021 rok. Na 2021 rok najwyższa suma zobowiązań wynosi 24 550 000, 00 zł i obejmuje w kwocie 14 440 000, 00 zł koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz 10 110 000, 00 zł koszt realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. Lazurowa Przystań”.

Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 9/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką
Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia
31.12.2021 r.**

Na podstawie § 41 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1.

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. w kwocie:

- 1) **14 440 000, 00 zł** (czternaście milionów czterysta czterdzieści tysięcy złotych) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) **10 110 000, 00 zł** (dziesięć milionów sto dziesięć tysięcy złotych) w zakresie kosztów realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową pn. „Lazurowa Przystań”, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego, proporcjonalnie do udziałów we własności lokali i miejsc postojowych/garażowych w tej inwestycji.

§ 2.

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. w łącznej kwocie **24 550 000, 00 zł** (dwadzieścia cztery miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) jest plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **14 440 000, 00 zł** oraz plan realizacji inwestycji w wysokości **10 110 000, 00 zł**.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

§ 3.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 75 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie.

- Benesz Edyta stwierdziła, że lokal nr 76 przy ul. Sterniczej 129 jest nieprzerwanie wynajmowany przez ostatnie 30 lat przez jednego najemcę, który złożył wniosek o możliwość wykupienia mieszkania. Lokal jest zajmowany od 1997 przez ówczesnego gospodarza budynku. Przez pewien czas było to mieszkanie służbowe, a później wynajmowane. Lokal jest o powierzchni 26,07 m², składa się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m². Zgodnie z operatem szacunkowym, który w całości został opłacony przez wnioskodawcę wartość lokalu wynosi 155.000,00 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych). Wnioskodawca poniósł wszelkie koszty przygotowania dokumentacji geodezyjnej związanej z możliwością zakupu lokalu. Uchwała Zarządu w sprawie odrębnej własności uwzględnia lokal mieszkalny nr 76, który jest samodzielnym lokalem mieszkalnym będącym własnością Spółdzielni „Lazurowa” i można go zbyć. Rada Budynku Sternicza 129 oraz Rada Nadzorcza przychylnie ustosunkowały się do kwestii zbycia lokalu mieszkalnego. Mówczynie zaznaczyła, że zgodnie ze statutem Spółdzielni, aby zbyć nieruchomość muszą być spełnione następujące warunki:
 - w głosowaniu musi wziąć udział ponad połowa uprawnionych członków, (czyli ponad 1200 członków Spółdzielni),
 - za zbyciem nieruchomości musi zagłosować 2/3 głosów.
- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie.



**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 10/2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09. 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zbycie prawa
własności lokalu numer 76 położonego w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w
Warszawie**

Na podstawie § 41 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na ustanowienie i zbycie prawa własności **lokalu numer 76, mieszczącego się w budynku przy ulicy Sterniczej 129 w Warszawie, o powierzchni 26,07 m²**, składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju z aneksem kuchennym i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 0,80 m², za cenę w kwocie **155.000 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)**, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z prawem własności ww. lokalu wynoszącym 2687/405936, na rzecz dotychczasowych najemców tego lokalu małżonków Władysława i Ireny Dziarmaga.
2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale Zarząd Spółdzielni uprawniony jest określić warunki umowy przenoszącej prawo odrębnej własności na warunkach wedle własnego uznania mając na uwadze zabezpieczenie słusznego interesu Spółdzielni.

§ 2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało: 78 osób

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Ad pkt 18) Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.

- Prezes poinformował, że Zarząd po raz pierwszy występuje do Walnego Zgromadzenia o możliwość skorzystania z limitu. Spółdzielnia w swojej działalności prowadzi rachunki bankowe w trzech bankach. Inwestycje obsługuje bank Credit Agricole – tylko na tym rachunku są przelewy związane z procesem inwestycyjnym. Bank PKO BP obsługuje wszystkie rachunki dotyczące działalności GZTM i funduszu remontowego oraz bank PKO SA, który obsługuje przelewy w ramach zarządzania wspólnotą mieszkaniową Sternicza 96, 98,100. Każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą mający określone obroty na rachunkach bankowych może w banku skorzystać z limitu odnawialnego. Spółdzielnia taką propozycję otrzymała od Banku BKO BP, który obsługuje Spółdzielnię „Lazurowa”. Limit odnawialny byłby na warunkach korzystnych.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że w związku z epidemią wirusa COVID-19, Zarząd wniósł pod obrady Walnego Zgromadzenia podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z bankiem Polskim PKO umowy limitu odnawialnego w rachunku bankowym spółdzielni. Zaznaczyła, że limit odnawialny, są to dodatkowe środki do dyspozycji spółdzielni, wykorzystywane w razie potrzeby i nie ma to związku z kredytem obrotowym, który zazwyczaj jest zaciągany na określony cel. Oprocentowanie limitu standardowo wynosi, około 10%, lecz z uwagi na fakt, iż konto bankowe spółdzielni prowadzone jest w PKO od samego początku powstania spółdzielni - wtedy to była nazwa Narodowy Bank Polski oraz bardzo dobrą współpracę oprocentowanie kwoty wykorzystanej wyniesie do 5%. Zabezpieczeniem limitu są bieżące wpływy na rachunek bankowy. Żadnych innych zabezpieczeń nie ma.
- Grażyna Szewczyk wskazała, że wybuch epidemii, która trwa do dzisiaj spowodował, że nałożone restrykcje gospodarcze, przymusowy lockdown, naraziło wiele osób na spadek dochodów osobistych a nawet utratę pracy. W zasadzie nikt nie umie przewidzieć, co nas czeka w ciągu najbliższych miesięcy Czy będzie i na jaką skalę będzie druga fala pandemii. Skutki gospodarcze i finansowe, są odczuwalne już dzisiaj. Epidemia spowodowała, że jest spadek pkb o około 9%. Wzrost bezrobocia szacowany jest na 8-9%. Ujemne saldo budżetu powoduje, że czekają nas podwyżki cen usług i podatków.

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Już w tym roku mamy dwie podwyżki opłat za energię ciepłą, pierwsza była w czerwcu na około 8 procent a ostatnio od września jest wzrost cen usług przesyłowych o około 3%, Jeszcze mieszkańców będzie czekać wzrost cen energii elektrycznej. Wszystko to przełoży się na pogorszenie sytuacji finansowej mieszkańców spółdzielni, co skutkować będzie brakiem możliwości wnoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych w terminie. Dlatego też będąc odpowiedzialnym za działalność całej spółdzielni zarówno pod względem finansowym, gospodarczym i epidemicznym Zarząd złożył pod obrady projekt uchwały.

- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 11/2020/Część IV

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

z siedzibą w Warszawie z dnia 19.09. 2020 roku w sprawie zawarcia z Bankiem PKO BP umowy limitu odnawialnego w wysokości do 1,5 mln zł w rachunku bieżącym Spółdzielni, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego i trwającego do dnia dzisiejszego w Polsce stanu epidemii

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, działając na podstawie § 41 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, postanawia:

§ 1.

Wyrazić zgodę na zawarcie z Bankiem PKO BP umowy ustalenia limitu odnawialnego w rachunku bieżącym Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w wysokości do 1,5 mln. zł, celem zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni ze względu na potencjalne ryzyko wystąpienia zatorów w płatnościach należności na rzecz Spółdzielni, w związku ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii COVID-19 i związanych z nim zmian w przepisach prawa oraz celem utrzymania niezakłóconej działalności Spółdzielni.

§ 2.

Upoważnić Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” do podjęcia czynności mających na celu zawarcie w/w umowy zgodnie z § 1 niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Protokół z **IV części** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Uzasadnienie

Wybuch epidemii COVID-19 i jej szybkie rozprzestrzenianie się ma znaczący wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce. Szacuje się, że co czwarty Polak pracuje w branżach szczególnie narażonych na negatywne konsekwencje ekonomiczne wywołane epidemią. Oznacza to, że z powodu restrykcji gospodarczych, nałożonych przez Rząd Polski, część osób straci swoje źródła utrzymania, nastąpi pogorszenie sytuacji na rynku pracy i tym samym spadek dochodów będących do dyspozycji gospodarstw domowych. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć czy nadejdzie kolejna fala epidemii i jaką rząd podejmie decyzję w tej sprawie. Skutki epidemii COVID-19 wpływające na płynność finansową pomimo wsparcia rządowych tarcz antykrzysowych będą znane najwcześniej na koniec 2020 r.

Mając na uwadze powyższe, istnieje duże ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej mieszkańców Spółdzielni, a w konsekwencji brak możliwości wnoszenia przez nich w terminie opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz uiszczaniem innych opłat, w tym z tytułu mediów.

Celem zapewnienia bezpieczeństwa finansowego członkom Spółdzielni, Walne Zgromadzenie postanowiło, jak na wstępie.

za podjęciem uchwały głosowało: 64 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 8 osób

Ad pkt 19) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.

- Prezes poinformował, że dotychczas zrealizowano z powodzeniem dwie inwestycje. Pierwsza inwestycja to Lazurowy Zakątek -110 mieszkań wraz z lokalami usługowymi - inwestycja ta spotkała się z w różnymi przeszkodami oraz protestami mieszkańców, którzy nie wierzyli w powodzenie. Jak widać inwestycja została zrealizowana pomimo przeszkód i na ten moment nieruchomość jest wspólnotą mieszkaniową. Inwestycja Lazurowe Ogrody -230 mieszkań wraz z lokalami usługowymi, również miała protesty, ale udało się ją zrealizować z sukcesem. Spółdzielnia jest w trakcie inwestycji „Lazurowa Przystań”- gdzie powstaną 63 lokale mieszkalne. Inwestycja jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Kolejnym etapem ma być przebudowa centralnej części osiedla, czyli likwidacja pawilonów z lat 70, które są zdekapitalizowane i obiekty są zamortyzowane prawie w całości. Budynki nie spełniają wymogów budowlanych. W inwestycji chce się wybudować 140 mieszkań, które będą sprzedawane częściowo dla członków a częściowo

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

w systemie deweloperskim. Dla Spółdzielni powstanie bardzo duża ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym, co pozwoli rozładować korki na uliczkach osiedla.

- Kierownik Działu Inwestycji Marek Jankowski przedstawił następujące informacje o inwestycji Lazurowe Centrum:
 - Dzięki zrealizowanym inwestycjom, takim jak Lazurowy Zakątek oraz Lazurowe Ogrody, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” mogła zaoferować swoim członkom oraz klientom komercyjnym atrakcyjne lokale mieszkalne i usługowe w konkurencyjnych cenach.
 - Wypracowany zysk z inwestycji w kwocie 12 336 672 zł pozwolił na przeprowadzenie wielu istotnych remontów budynków i infrastruktury technicznej oraz na utrzymanie opłaty na fundusz remontowy na niezmienionym poziomie.
 - Centralna część osiedla to oprócz budynków mieszkalnych również:
 - siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Rozłogi 8,
 - obiekt handlowy przy ul. Lazurowej 8 (sklep GROSS),
 - obiekt handlowo-usługowy przy ul. Lazurowej 10,
 - budynki i budowle nie będące w majątku Spółdzielni,
 - drogi wewnętrzne i ciągi komunikacji pieszej,
 - niewielka liczba miejsc parkingowych.
 - Aby poprawić obecną sytuację i jednocześnie zwiększyć atrakcyjność centralnej części osiedla, planowane jest zastąpienie budynku Spółdzielni oraz dwóch budynków usługowo-handlowych nowymi obiektami.
 - W miejscu dotychczas istniejących budynków zaplanowano:
 - 9-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowo-biurowy (Rozłogi 8)
 - 2-kondygnacyjny budynek usługowo-handlowy (Lazurowa 8, GROSS),
 - 9-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowo-handlowy oraz 2-kondygnacyjny budynek usługowo-handlowy (Lazurowa 10),
 - W budynkach zaplanowano m.in. dotychczasowe funkcje (apteka, poczta, przychodnia zdrowia) oraz garaże podziemne.

Etap I inwestycji:

- Zakłada budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usługowo-handlowo-biurową na dwóch pierwszych kondygnacjach i garażem podziemnym (w miejscu obecnej siedziby Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8)



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Na pierwszej kondygnacji planuje się zachować dotychczasowe funkcje handlowo-usługowe (m.in. poczta, apteka).
- Na drugiej kondygnacji przewidziano siedzibę Spółdzielni oraz salę klubową dla mieszkańców osiedla.
- Dzięki temu, że budynek będzie 9-kondygnacyjny, a 1 kondygnacja będzie przeznaczona na sprzedaż, możliwe będzie zaoferowanie konkurencyjnych cen lokali mieszkalnych i usługowych, a także wybudowanie nowej siedziby Spółdzielni bez konieczności zaciągania kredytu.

Parametry budynku w I etapie:

- pow. zabudowy – 942,43 m²
- pow. użytkowa lokali – 1 385,48 m²
- pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3 473,05 m²
- pow. garażu – 2 376,64 m²
- wysokość budynku – ok. 33,30 m
- liczba mieszkań – ok. 70.
- planowana liczba lokali handlowych / usługowych – ok. 5.
- planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych aż 56.
- planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 78.

ETAP II

- Zakłada budowę 2-kondygnacyjnego pawilonu handlowo-usługowo-biurowego z garażem podziemnym – w miejscu obecnego sklepu spożywczego GROSS (ul. Lazurowa 8).
- Planowane parametry budynku
 - pow. zabudowy – 1365,97 m²
 - pow. użytkowa lokali – ok. 2330,74 m²
 - pow. garażu – 3155,37 m²
 - wysokość budynku – ok. 10,65 m
 - planowana liczba lokali handlowych / usługowych – ok.17.
 - planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych – ok. 4.
 - planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 122.

ETAP III



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Zakłada budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, w tym 2 kondygnacje usługowo-handlowe, oraz 2-kondygnacyjnego pawilonu usługowo-handlowego. Pod budynkami przewidziany jest garaż podziemny (ul. Lazurowa 10).
- Planowane parametry budynku
 - pow. zabudowy – 1549,97 m²
 - pow. użytkowa lokali – 2429,59 m²
 - pow. użytkowa mieszkań (PUM) – 3473,05 m²
 - pow. garażu – 3381,15 m²
 - wysokość budynków – 33,30 m i 10,40 m
 - planowana liczba mieszkań – ok. 70.
 - planowana liczba lokali handlowych / usługowych – 15.
 - planowana liczba miejsc postojowych zewnętrznych – aż 30.
 - planowana liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – aż 120.

Układ komunikacyjny zostanie bez mian, czyli dojazd będzie od ul. Lazurowej, Siemiatyckiej i Rozłogi.

- I etap inwestycji Spółdzielnia ma w planie realizować samodzielnie, jako Inwestor, natomiast II i III etap - przy udziale wyznaczonego Generalnego Realizatora Inwestycji.
- W I etapie Spółdzielnia planuje przeznaczyć 30% mieszkań dla członków Spółdzielni, pozostałe 70% na rynek komercyjny. Umożliwi to zaoferowanie konkurencyjnych cen dla członków oraz sfinansowanie budowy siedziby Spółdzielni bez konieczności zaciągania kredytu.
- Spółdzielnia, tak jak przy poprzednich inwestycjach, przygotowała analizę wykonalności. Analiza ta od około miesiąca jest wyłożona do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.
- W analizie wykonalności opisano obecną sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, w tym między innymi uwarunkowania lokalizacyjne i tendencje cenowe.
- Na podstawie przeprowadzonej analizy finansowej, przewidywana wysokość wkładu budowlanego brutto wynosić będzie:
- dla członków Spółdzielni
 - mieszkania: ok. 8 640 zł/m²
 - miejsca postojowe w garażu podziemnym: ok. 33 000 zł

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- miejsca postojowe naziemne: ok. 16 450 zł
- komórki lokatorskie: 5 000 zł/m²
- ☐ dla osób niebędących członkami Spółdzielni – rynek komercyjny
 - mieszkania: ok. 10 400 zł/m²
 - lokale użytkowe: ok. 12 300 zł/m²
 - komórki lokatorskie: ok. 5000 zł/m²
 - miejsca postojowe w garażu podziemnym: ok. 38 000 zł
 - miejsca postojowe naziemne: ok. 18 450 zł
- Od września 2018 roku toczy się postępowanie ws. wydania decyzji środowiskowej dla całej inwestycji.
- Jednakże dla etapu 1 decyzja środowiskowa nie jest wymagana i dlatego w dniu 22.04.2020 Spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie warunków zabudowy dla 1 etapu inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Postępowanie o wydanie WZ zostało zawieszono na 9 miesięcy z uwagi na wyłożenie przez Urząd Dzielnicy Bemowo MPZP.
- Spółdzielnia od postanowienia Urzędu odwołała się do SKO (Samorządowego Kolegium Odwoławczego), które w konsekwencji uchyliło postanowienie.
- Aktualnie Spółdzielnia oczekuje na pozytywne zakończenie procedury i wydanie warunków zabudowy.



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Prezes poinformował, że I etap inwestycji, chce się rozpocząć po zrealizowaniu inwestycji „Lazurowa Przystań” w 2-3 letnim cyklu realizacji. Cały cykl realizacji III etapów przewiduje się w minimalnym okresie 5 lat, maksymalnym 8 lat. W II etapie inwestycji ma powstać sporo lokali usługowych i są dwie możliwości, aby sfinansować wybudowanie lokali usługowych: 1. kredyt, ale na to raczej członkowie nie wyrażą zgody 2. realizacja inwestycji przy udziale partnera i rozliczenie w takiej formie, że Spółdzielnia otrzyma lokale usługowe po rozliczeniu nakładów i będzie mogła je wynajmować. Zrobiono wstępną analizę środowiskową, poskładane są wnioski do urzędów. Spółdzielnia jest także po wstępnych badaniach geologicznych i nie ma przeciwwskazań do realizacji inwestycji. Spółdzielnia postara się także, aby przejścia użytkowników lokali usługowych odbywały się bezkolizyjnie. Mówca stwierdził, że Spółdzielnia starała się kupić działkę przy ul. Okrętowej i Sterniczej na cele inwestycyjne. Właściciele tej działki ustalili cenę sprzedaży ze Spółdzielnią, która złożyła wniosek o warunki zabudowy. W między czasie warszawski deweloper Dantex również złożył wniosek o warunki zabudowy na tej działce i prawdopodobnie Spółdzielnia nie będzie mogła zakupić tej działki. Na tej działce miały być lokale usługowe, gdzie mi.in miała być przychodnia zdrowia. Jeżeli zakup działki się nie uda to chce się przychodnię zdrowia zaplanować w III etapie inwestycji.
- Polakowska Paulina przedstawiła następujące informacje, na temat realizacji inwestycji „Lazurowa Przystań” :
 - ❑ Inwestycja Lazurowa Przystań jest zlokalizowana przy Domu Kombatanta, dla której adres urzędowy to ulica Sternicza 127.
 - ❑ W ramach inwestycji powstaną 63 lokale mieszkalne o pow. od 26,4 do 118,7 m², 4 lokale użytkowe i 86 miejsc postojowych, w tym 75 w garażu podziemnym
 - ❑ 51 % lokali mieszkalnych zostało przeznaczonych dla członków Spółdzielni, pozostałe – 49% zostało przeznaczonych na rynek komercyjny
 - ❑ 62 lokale mieszkalne zostały sprzedane, 1 lokal jest obecnie w rezerwacji, podpisano umowy o budowę lokalu na wszystkie sprzedane lokale. Część lokali usługowych również została rozdysponowana.
 - ❑ Budynek będzie 7-mio i 9-cio kondygnacyjny, o nowoczesnej architekturze, w kształcie litery „L” o wysokim standardzie wykończenia



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Na terenie kompleksu zaprojektowano klomby z siedziskami wśród zieleni zorganizowanej oraz plac zabaw dla najmłodszych,

TERMINY REALIZACJI INWESTYCJI (wpisane w aktach notarialnych)

- rozpoczęcie inwestycji: 10 października 2019 r.
- zakończenie inwestycji: do 31 października 2021 r.
- termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie: do 31 marca 2022 r.
- wydanie lokali: 90 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie
- przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu: do 30 czerwca 2022 r.

Mówczyni zaznaczyła, że są to oczywiście terminy graniczne. Jeżeli inwestycja będzie zrealizowana wcześniej i pozwolenie na użytkowanie Spółdzielnia otrzyma we wcześniejszym terminie to mieszkania będą przekazywane mieszkańcom szybciej.



- Polakowska Paulina stwierdziła, iż budowa jest już na etapie 6 kondygnacji. Kończy się roboty żelbetowe na pierwszej kondygnacji. Do końca roku powinny być zakończone roboty żelbetowe na wszystkich kondygnacjach. Obecnie realizowane są ściany osłonowe i ściany działowe. Póki, co pandemia nie wpłynęła w żaden sposób na harmonogram realizacji inwestycji.
- Prezes stwierdził, że na dzień dzisiejszy nie przewiduje się żadnych podwyżek ceny za m² mieszkania czy lokalu usługowego oraz nie przewiduje się zagrożeń, jeżeli chodzi o termin zakończenia inwestycji.



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 12/2020/Część IV

z dnia 19.09.2020 roku

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”

Na podstawie § 41 pkt 13) i 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum” to jest realizacji zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, składającej się z: dwóch piętrowych budynków usługowo-handlowo-biurowych oraz dwóch dziewięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z powierzchniami usługowymi na dwóch pierwszych kondygnacjach z zaprojektowanymi około 410 miejscami postojowymi zewnętrznymi oraz w garażach podziemnych.
2. Inwestycja „Lazurowe Centrum” realizowana będzie na terenie składającym się z działek nr:
 - a) 7/5, 22/23, 29/135, 36, 38, 39, 42, 43, 49, 51 i 53, wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. Rozłogi oraz ul. Lazurowej w Warszawie, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00138315/1,
 - b) 15, 35, 40, 44 i 47, położonych w tym samym rejonie co działki z lit. a) powyżej, które wchodzi w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1M/00522294/6,
 - c) 2/3 i 3/2, stanowiące działki drogowe,
 - d) 22/1 w obrębie 6-12-10 położonej przy ul. Rozłogi 10A w Warszawie, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych księga wieczysta Kw. nr WA1M/00037673/0.
3. Inwestycja „Lazurowe Centrum” zrealizowana zostanie w trzech etapach. Pierwszy etap inwestycji obejmuje wybudowanie dziewięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- z częścią usługowo-handlowo-biurową w dwóch pierwszych kondygnacjach oraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zaprojektowanego w miejscu obecnej siedziby Spółdzielni przy ul. Rozłogi 8. W budynku powstanie około 70 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej około 3.500 m², około 1400 m² powierzchni użytkowej lokali usługowo-handlowych, około 78 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz około 56 miejsc postojowych zewnętrznych. Wysokość budynku wynosić będzie około 33 m.
4. Pierwszy etap inwestycji „Lazurowe Centrum” realizowany będzie w ten sposób, że część lokali mieszkalnych zostanie przeznaczona dla członków Spółdzielni posiadających członkostwo w dniu rozpoczęcia inwestycji na preferencyjnych warunkach. Proporcję lokali mieszkalnych zbywanych na preferencyjnych warunkach w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych określi Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 5. Etap II inwestycji „Lazurowe Centrum” polegać będzie na wybudowaniu dwukondygnacyjnego pawilonu usługowo-handlowo-biurowego z garażem podziemnym, zaprojektowanego w miejscu istniejącego sklepu spożywczego przy ul. Lazurowej 8.
 6. Etap III inwestycji „Lazurowe Centrum” polegać będzie na wybudowaniu dziewięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z dwukondygnacyjną strefą usługowo-handlową, połączonych wspólną płytą garażową z dwukondygnacyjnym pawilonem usługowo-handlowym. Budynki zostaną zaprojektowane w miejscu istniejącego budynku przy ul. Lazurowej 10.
 7. Zagospodarowanie terenu objętego inwestycją „Lazurowe Centrum” zostało przedstawione na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
 8. Wyraża się zgodę na obciążenie działki nr 52 w obrębie 6-12-05, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00530527/8, działki nr 37 w obrębie 6-12-10, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00544056/6 oraz nieruchomości wskazanych w pkt 2 - służebnościami przesyłu na rzecz wybranych przedsiębiorstw przesyłowych, które będą potrzebne w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 77 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 1 osób

Prezes stwierdził, że będzie miała mała zmiana w wyglądzie budynku. W projekcie były płyty włókno- cementowe, zaś zdecydowano, że elewacja (także przyziemna) zostanie

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

zmieniona na płyty granitowe płomieniowane. To zwiększy walory użytkowe i estetyczne budynku. Rozwiązanie, które zostało przejęte w poprzedniej inwestycji, czyli „Lazurowych Ogrodach” nie do końca się sprawdza, bo psy po wyprowadzeniu niszczą elewację.

Ad pkt 20) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”.

- Benesz Edyta stwierdziła, iż punkt ten wynika z punktu wcześniejszego, czyli z wyrażenia zgody na inwestycję „Lazurowe Centrum”. Działka której dotyczy uchwała bezpośrednio przylega do działki na której jest siedziba Spółdzielni. Działka ta ma powierzchnię 52 m² i znajduje się w użytkowaniu wieczystym i na działce znajduje się budynek będący własnością użytkownika wieczystego. Szacowana wartość nieruchomości to około 250 tysięcy zł. Oczywiście Zarząd prowadzi rozmowy z dotychczasowym użytkownikiem wieczystym w sprawie nabycia i jest wola sprzedania nieruchomości. Rozliczenie z tytułu nabycia nieruchomości może w formie gotówkowej, bądź poprzez nabycie lokalu użytkowego w inwestycji „Lazurowe Centrum”

Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 13/2020/Część IV z dnia 19.09. 2020 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum

Na podstawie § 41 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości, składającej się z działki nr 22/1 w obrębie 6-12-10, o obszarze 52 m², wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku handlowo-usługowego, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00037673/0, która jest niezbędna do zrealizowania inwestycji Lazurowe Centrum.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest mapa przedstawiająca nieruchomość opisaną w ust. 1 powyżej.
3. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do podjęcia negocjacji z użytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości w zakresie warunków nabycia prawa użytkowania wieczystego wraz z własnością budynku. Po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą projektu wynegocjowanej umowy wyraża się zgodę na zawarcie tej umowy przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 76 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Ad pkt 21) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.

- Benesz Edyta stwierdziła, iż firma Innogy Stoen Operator sp. z o.o. wystąpiła do Spółdzielni o możliwość wyrażenia zgody na obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, a także będącej własnością Spółdzielni „Lazurowa”. Służebność ma służyć wybudowaniu linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w pasie gruntu o łącznej długości 42,5 m szerokości 1,5 m, powierzchni 64 m. Mówczynie przedstawiła na mapie jak będzie wyglądać służebność. Jeżeli chodzi o obciążenie działki nr 16, na której znajduje się budynek Siemiatycka 1 (która jest współwłasnością Spółdzielni, w związku z przekształceniem gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym we własność), to jest to pas o łącznej powierzchni 9 m². Działki nr 17 i 19 to działki, które znajdują się w użytkowaniu wieczystym. Wykonawca, czyli Innogy zobowiązany jest do przywrócenia terenu Spółdzielni do stanu sprzed rozpoczęcia robót. Służebność przesyłu będzie służebnością odpłatną w wysokości 9 tys. zł, płatną w dwóch ratach po 4,5 tys. zł. Mówczynie stwierdziła, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają



Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

właścicielom lokali. Wykonanie dodatkowej linii elektroenergetycznej kablowej będzie służyło do zasilania nowego przedszkola prywatnego.

- Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 14/2020/Część IV

z dnia 19.09.2020 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o.

Na podstawie § 41 pkt 13) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Walne Zgromadzenie niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na udostępnienie terenu stanowiącego działkę nr:
 - a) 16 w obrębie 6-12-06, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00528419/1,
 - b) 17 i 19 w obrębie 6-12-06, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00138315/1,na rzecz innogy Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wybudowania linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w zakresie przedstawionym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wyraża się zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na terenie opisanym w § 1 lit. a) i b) powyżej w zakresie przedstawionym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
3. Wynagrodzenie za udostępnienie oraz obciążenie ww. terenu, zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały będzie płatne w dwóch ratach: po 4.500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) netto, łącznie 9.000 zł (dziewięć tysięcy złotych) netto, które zostanie powiększone o aktualną w dniu wystawienia faktury VAT stawkę podatku od towarów i usług.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało: 73 osób

przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 0 osób

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

- Prezes Spółdzielni stwierdził, iż Zarząd musiał przegłosowaną uchwałę poddać pod obrady Walnego Zgromadzenia, bo tak stanowi Statut. Zaznaczył, że w większości Spółdzielni zgodę na służebność wyraża Rada Nadzorcza, bo ma do tego odpowiednie kompetencje, co jest zgodne z ustawą. Dodał, iż po raz kolejny, przy okazji zmiany Statutu na WZ będzie proponował, aby przekazać kompetencje ustanawiania służebności Radzie Nadzorczej.
- Mecenas Piotr Pałka stwierdził, iż pracując na Statucie Spółdzielni „Lazurowa” stwierdza, że zawiera on wiele rozwiązań niezyciowych, gdzie np. ustanawianie służebności zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego jest kompetencją Rady Nadzorczej. Statut wymaga głębszej analizy i dokonania pewnych zmian.

Ad pkt 22) Wybór członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję w latach 2020-2023.

Przewodniczący WZ odczytał listę kandydatów do Rady Nadzorczej, która została wyświetlona na ekranie.

Obecni na zebraniu kandydaci do Rady Nadzorczej: Paweł Runowski, Paweł Frysztak, Adam Perz, Tomasz Wojnarowski, Ryszard Jasinowicz przedstawili się zebranym.

- *Przewodniczący RN poinformował, iż głosowanie na kandydatów do Rady Nadzorczej będzie tajne.*
- Przewodniczący WZ poinformował, że na karcie do głosowania można oddać głos na jednego kandydata z każdego budynku. W przypadku budynku Rozłogi 5 i Siemiatycka 1, gdzie jest dwóch kandydatów, można oddać głos tylko na jednego kandydata. Jeżeli głosuje się na kandydata wstawia się w rubryce „Głos ZA” znak „x” Jeżeli nie chce się oddać głosu na kandydata wstawia się w rubryce „Głos ZA” znak, —”.
- Zebrani otrzymali karty do głosowania i po oddaniu głosów wrzucili kartę do urny. Głosy zostały zliczone przez komisję mandatowo – skrutacyjną i wnioskową. Wyniki głosowania zostały wpisane do uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2020-2023).



Protokół z **IV części** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Uchwała nr 15 /2020/Część IV

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 19.09.2020 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
na kadencję trzyletnią (2020-2023)**

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2020-2023) wybrani zostają:

**Imię i nazwisko Ilość głosów „ZA”
kandydata**

Stelmaszyński Marcin	68
Staszewska Karolina	68
Rojek Konrad	70
Sosnowska Małgorzata	68
Zalish Jadwiga	68
Bielecki Krzysztof Marek	54
Perz Adam	18
Woźniak Bernadetta	67
Czyżewski Jerzy	68
Jasinowicz Ryszard	56
Bilińska Ewa	41
Czuryło Edward	24
Gadamska Hanna	68
Miklaszewski Aleksander	46
Wojnarowski Tomasz	71
Fryszak Paweł Piotr	72
Runowski Paweł Stefan	70
Szewczuk Kamil	73

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad pkt 23) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.

- Przewodnicząca Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wnioskowej poinformowała, że do Komisji nie wpłynęły żadne wnioski.
- Przewodniczący WZ Paweł Urbański zgłosił wniosek w imieniu członków Spółdzielni: zapoznanie się i opinia na temat Statutu oraz dostosowanie go do realiów funkcjonowania Spółdzielni Lazurowa. Mecenas stwierdził, iż zgodnie z przepisami Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie objęte porządkiem obrad, tak, więc wniosek Pana Urbańskiego zostanie przekazany do Zarządu celem rozpatrzenia.

Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.

Ad pkt 24) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący WZ w dniu 19 września o godzinie 17: 50 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 19 września 2020 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 24 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia 19 września 2020 r. zakończono.

**Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie z dnia 19.09.2020 r.**

Budynki: Szeligowska 6, 6A, 8 i 10, „Lazurowa Przystań”

Protokół sporządzono na podstawie zapisu dźwiękowego.

Cieślik Beata
(Specjalista ds. Organów Statutowych
i Biura Zarządu)

Cieślik Beata

/sporządziła/

Zaakceptowali:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Magdalena Suszyńska)

Magdalena Suszyńska

Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Iwona Wojnarowska)

Iwona Wojnarowska

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Paweł Urbański)

Paweł Urbański

Załączniki:

***Załącznik nr 1 - Lista obecności z posiedzenia IV części Walnego Zgromadzenia w dniu
19 września 2020 r.***

Paw